

Пресс-релиз

Кадастровая палата отвечает на актуальные вопросы граждан по кадастровому учету недвижимости.

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области (Кадастровая палата) информирует граждан, по вопросам, касающимся кадастрового учета земельных участков.

Вопрос: Какие земельные участки являются ранее учтенными?

Действующим Законом «О государственной регистрации недвижимости» к ранее учтенным земельным участкам отнесены:

- земельные участки, государственный учет которых осуществлен в установленном законом порядке до 1 марта 2008 года, независимо от проведения процедуры межевания;

- земельные участки, государственный кадастровый учет, которых не осуществлен, но права, на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера.

Если участок не проходил процедуру межевания, то в Едином государственном реестре недвижимости данный земельный участок будет учтен без границ, с декларированной (не точной) площадью. Для внесения сведений о границах необходимо провести кадастровые работы и представить в орган кадастрового учета межевой план.

Как показала практика, собственники земельных участков с не уточненными границами не застрахованы от ошибок при начислении налога на имущество, а также от административных штрафов за самовольный захват территории. Не исключены также и земельные споры с соседями.

Вопрос: Когда ранее учтенный земельный участок снимут с кадастрового учета, если на него не зарегистрировано право собственности?

1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», регламентирующий создание и ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и единой учетно-регистрационной системы, которым предусмотрена процедура снятия с кадастрового учета ранее учтенных земельных участков.

В соответствии с данным порядком органом регистрации прав будет проводиться работа с ранее учтенными земельными участками, права на которые не были зарегистрированы, путем уведомления правообладателей исходных земельных участков или органов местного самоуправления.

Правообладателям и органам местного самоуправления будет дано соответственно 6 и 3 месяца с момента получения уведомления для возможности регистрации права либо обременения. Если в течение указанного времени права или обременения не будут зарегистрированы, сведения о ранее учтенных земельных участках будут переведены в статус архивные.

Вопрос: Как выяснить, имеет ли ранее учтенный земельный участок установленные границы?

Этот вопрос часто задают собственники при проведении сделок с земельным участком или при возникновении спорных ситуаций с соседями по границам участка.

Определить, отмежеван ли земельный участок, можно исходя из сведений выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, для получения которой собственнику земельного участка следует оформить запрос на сайте электронных услуг Росреестра или обратиться напрямую в МФЦ.

В полученной кадастровой выписке, в первую очередь, следует обратить внимание на строку «Особые отметки». Если в данной строке содержится информация: «Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства»; «Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) ...» либо другие подобные сведения, это значит, что участок не отмежеван в соответствии с требованиями земельного законодательства РФ.

Вопрос: Обязательно ли делать межевание?

С 1 января 2018 будет установлен запрет на распоряжение земельными участками, в том числе ранее учтенными, в отношении которых отсутствуют сведения о местоположении границ, независимо от того поставлен такой земельный участок на государственный кадастровый учет или нет.

Имея на руках только свидетельство о праве собственности на ранее учтенный земельный участок «без границ», правообладатель не сможет оформить никакую сделку. Продажа, дарение, передача по наследству будет невозможна без проведения процедуры межевания.

В настоящее время процедура оформления границ земельных участков возложена непосредственно на правообладателей и носит добровольный характер. С 2018 года это станет обязательной процедурой, если собственник пожелает распорядиться своим участком.

Для оформления границ земельного участка следует обратиться к кадастровому инженеру и провести межевание. Услуга эта платная. Определиться с выбором кадастрового инженера можно на портале Росреестра www.rosreestr.ru в разделе «Реестр кадастровых инженеров». В

этом разделе можно также узнать о качестве работы этих специалистов, оценить результаты их профессиональной деятельности.

Стоит отметить, что собственник, установивший границы своего участка, получает уверенность в своих правах на недвижимость и как следствие гарантию неприкосновенности границ участка. Это позволяет исключить захват земли недобросовестными лицами, а также земельные споры с соседями. В случае установления границ земельного участка земельные споры могут быть разрешены в судебном порядке.